

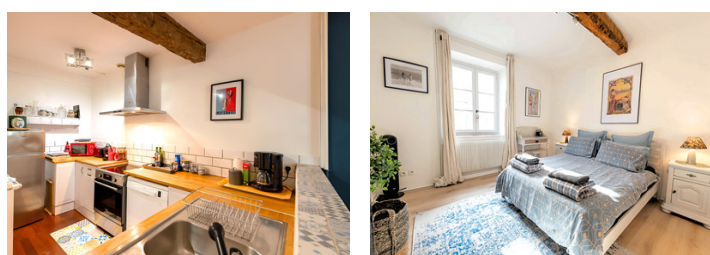
Ensemble habitation et commerce au cœur de la Bastide Saint-Louis, près de la place Carnot

EXCLUSIF

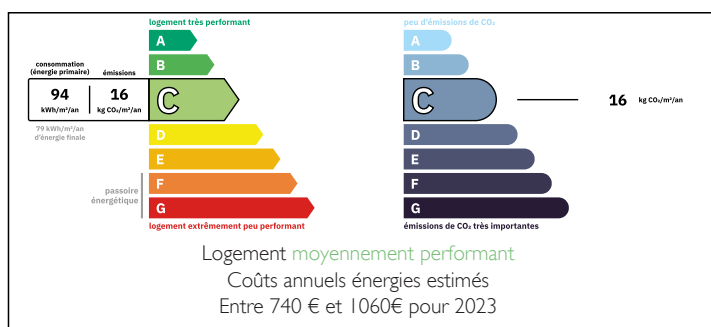


## INFORMATION

Ville:	Carcassonne
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	92 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>



## DPE



## RÉSUMÉ

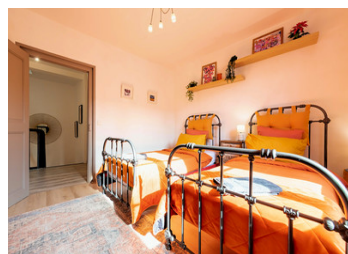
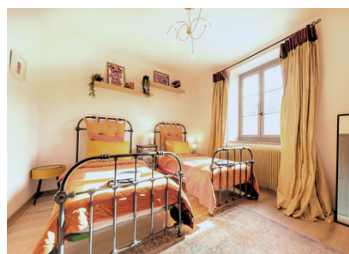
Située au cœur de la Bastide Saint-Louis à Carcassonne, secteur recherché, à seulement 300 mètres de la place Carnot, cette maison de ville sur 4 niveaux avec local indépendant offre un bon équilibre entre vie en centre-ville et potentiel d'investissement.

La partie habitation (71,51 m<sup>2</sup>), répartie sur les étages, est prête à être occupée. Le mobilier, les éléments d'aménagement, les équipements et l'électroménager sont négociables. Elle comprend une pièce de vie avec cuisine ouverte et cheminée en marbre décorative, deux chambres spacieuses, deux pièces d'eau et deux WC dans la partie logement.

Au rez-de-chaussée, le local indépendant de 20,44 m<sup>2</sup> dispose de son propre WC et offre une réelle flexibilité d'usage, idéal pour une boutique, un bureau, un atelier, un cabinet ou une mise en

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Situé au cœur de la Bastide Saint-Louis à Carcassonne, quartier vivant et très recherché, à seulement 300 mètres de la place Carnot, cet immeuble sur 4 niveaux offre une opportunité rare de combiner vie en centre-ville et potentiel résidentiel et commercial.

Le bien développe une surface totale de 91,95 m<sup>2</sup>, comprenant un local indépendant de 20,44 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et une maison de 71,51 m<sup>2</sup> répartie sur les trois niveaux supérieurs. Le mobilier, les éléments d'aménagement, les équipements et l'électroménager sont négociables, permettant d'adapter le bien selon le projet de l'acquéreur.

**\*\*Disposition\*\***

**\*\*Rez-de-chaussée\*\***

Local indépendant de 20,44 m<sup>2</sup>, libre de toute occupation, composé d'un espace avant de 6,75 m<sup>2</sup>, d'une pièce arrière/bureau de 11,31 m<sup>2</sup>, ainsi que d'un WC avec lave-mains et espace de rangement (2,38 m<sup>2</sup>). Cet espace se prête à différents usages tels que boutique, atelier, galerie, bureau ou cabinet, sous réserve des autorisations nécessaires.

**\*\*1er étage\*\***

Niveau de vie principal comprenant une pièce cuisine/séjour ouverte de 23,93 m<sup>2</sup>. La pièce est agrémentée d'une cheminée en marbre décorative (non fonctionnelle), apportant du caractère à l'ensemble.

**\*\*2e étage\*\***

Une première chambre de 14,62 m<sup>2</sup>, avec une salle de bain sur ce niveau et un WC séparé.

**\*\*3e étage\*\***

Une seconde chambre de 13,85 m<sup>2</sup>, avec une salle d'eau et un WC, offrant une bonne séparation des espaces nuit.

La maison comme le local commercial sont libres de

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1926 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES